

A Planzeichnung M 1:1000

B Festsetzungen

- WA**
- O**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO
- 1.2 Bauweise: offen
- 1.3 *bisher:* Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm
neu: entfällt
- 1.4 *bisher:* Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.35
neu: entfällt
- 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 1.5.1 Dacheindeckung:
 - bisher:* Material: Biberschwanzziegel
Farbe: dunkelbraun
Ortgang: mindestens 16 cm Überstand
Traufe: mindestens 50 cm Überstand
 - neu:* Material: Biber oder Pfannen
Farbe: Störende Dachfarben wie blau, grün oder glänzende Farben sind unzulässig
Traufe: maximal 0,85 m Überstand
 - 1.5.2 Einfriedung
 - bisher:* Art: Holzlattenzaun
Höhe: über Straßeneoberkante 1,0 m
Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante
 - neu:* Art: Holzlattenzaun, Metallzaun
Höhe: über Straßeneoberkante 1,0 m
Ausführung: entfällt
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 15 cm.
 - 1.5.3 Garagen und Nebengebäude
 - bisher:* Garagen und Nebengebäude haben ein möglichst flaches, von der Einfahrtsöffnung nach rückwärts geneigtes Pultdach zu erhalten. Kellergaragen sind unzulässig.
 - neu:* entfällt
 - 1.5.4 Gebäudegestaltung E+DG
 - bisher:* Dachform: Satteldach 48-52°
Kniestock: nicht über 0,80 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Dachgauben: bis 1,0 qm Vorderfläche zulässig
Traufhöhe: nicht über 4,25 m
 - neu:* Dachform: Satteldach max. 45°
Kniestock: nicht über 0,80 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Dachgauben: zulässig
Traufhöhe: nicht über 5,00 m ab Darstellung
Höhenschichtlinien im Bebauungsplan
 - Gebäudegestaltung E+1
 - bisher:* Dachform: Satteldach 25-28°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden
 - neu:* Dachform: Satteldach 25-28°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: nicht über 6,80 m ab Darstellung
Höhenschichtlinien im Bebauungsplan
- 2. Für die planlichen Festsetzungen
 - 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
neu: Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans
 - 2.2 Verkehrsflächen
 - 2.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 2.2.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2.5 *neu:* Privatstraße, für den Bedarfsfall als ausreichende Zuwegung bzw. Anfahr-, Bewegungs- und Anleitemöglichkeit für die Feuerwehr auszubauen. Eine Toranlage zum öffentlichen Verkehrsgrund darf nicht errichtet werden.

- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3.2 Baugrenze
bisher: Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksflächen
vordere Baugrenze
seitliche und rückwärtige Baugrenze
neu: Baugrenze (Erweiterung der bestehenden Baugrenzen + Ergänzung von zusätzlichen Baufenstern)
- 2.3.3 *neu:* Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 2.3.4 Flächen für Garagen mit Zufahrt
neu: Darstellung entfällt
- 2.3.5 maximal zulässige Geschosse
neu: Ausbildung als E+1 oder E+D
- 2.3.6 *neu:* Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 2.3.7 *neu:* Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8.
- 2.3.8 *neu:* Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen zu errichten und zu unterhalten.

C planliche Hinweise

- 1. Grundstücksgrenze
- 2. *neu:* aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2030 3. Flurstücksnummer
- 4. *neu:* vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5. bestehende Gebäude
- D** 6. *neu:* Bodendenkmal
Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit, Behnehen hergestellt
- 7. *neu:* Höhenschichtlinien (Digitales Geländemodell, Stand 2022)
- 8. Grenze des Ursprungsbebauungsplans "Am Sandfeld"
- 9. Grenze des Bebauungsplans "Sandfeld II"

D neu: Hinweise durch Text

Bodendenkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Überflutung infolge von Starkregen
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG)

Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

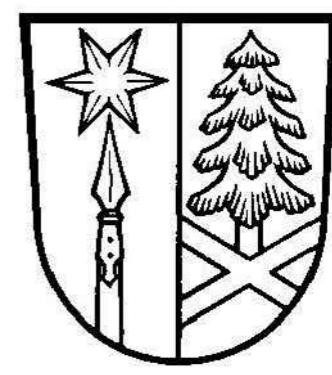
E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 beteiligt.
 3. Der Entwurf der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 öffentlich ausgelegt.
 4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Hausen, den
- (Siegel)
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt:
Bestandteil der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.
- Hausen, den
- (Siegel)
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Hausen, den
- (Siegel)
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister
- Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
-
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
3. ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG**

**Am Sandfeld
Deckblatt 3**

Gemeinde Hausen
Marktplatz 24, 84085 Langquaid
Landkreis Kelheim



Ursprungsbebauungsplan: 08.08.1962
Deckblatt 1: 10.08.1968
Deckblatt 2: 25.06.1986

Entwurf: 16.11.2022
Endfassung: